TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 636/2023/HC-PT
Ngày 01 tháng 8 năm 2023.
V/v Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 406/2023/TLPT-HC ngày 16 tháng 6 năm 2023 về việc "Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 45/2023/HC-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1671/2023/QĐPT-HC ngày 30 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số 442/31A Bình G, phường Nguyễn An N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Người bị kiện: Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Số 123 Bạch Đ, phường Phước T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***Người đại diện theo pháp luật*:** Ông Trần Ngọc Cẩm T1 – chức vụ: Giám

đốc (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Huỳnh Thị Huệ T2 – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa (có mặt)

- Người kháng cáo: Người bị kiện là Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Phạm Thị Kim T trình bày:

Diện tích 93.155,4 m^2 đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 12 tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa do UBND thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG103645 cho ông Trần Bình Nghị ngày 13/12/2006. Đến ngày 03/10/2014 ông Nghị chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Hòa. Sau đó Công ty cổ phần Coastal Living Land trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) xác nhận ngày 16/01/2019. Đến ngày 26/5/2020, Công ty cổ phần Coastal Living Land chuyển nhượng thửa đất số 12 tờ bản đồ số 29 cho bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim Thủy ngày 26/05/2020.

Diện tích 62.968,2 m^2 đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 15 tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa do UBND thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA297296 cho ông Nguyễn Văn Trình ngày 21/01/2010. Sau đó Công ty cổ phần Coastal Living Land trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xác nhận ngày 16/01/2019. Đến ngày 26/5/2020 Công ty cổ phần Coastal Living Land chuyển nhượng thửa đất số 15 tờ bản đồ số 29 cho bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim Thúy ngày 26/05/2020.

Đến tháng 5/2020, bà T nộp hồ sơ nhận chuyển nhượng 2 thửa đất trên vào Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa để hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng theo quy định.

Ngày 05/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa đã giải quyết xong thủ tục chuyển nhượng và xác nhận tại trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên diện tích được nhận chuyển nhượng mỗi thửa chỉ là 60.000 m^2, diện tích còn lại được xác định là ngoài hạn mức phải chuyển sang thuê đất (thửa 15 còn lại 2.968,2 m^2; thửa 12 còn 33.155,4 m^2). Theo thông tin địa chính và thông báo thuế của Chi cục thuế thành

phố Bà Rịa thì bà T đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ đầy đủ đối với cả diện tích 93.155,4 m^2 và 62.968,2 m^2.

Ngày 17/5/2021 Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số 2812/STNMT-VPĐK gửi Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên & Môi trường về việc xin ý kiến hướng dẫn đối với hạn mức đất nông nghiệp khi công nhận quyền sử dụng đất và khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản.

Ngày 15/7/2021 Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên & Môi trường có Văn bản số 1496/TCQLĐĐ-CSPC gửi Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc hướng dẫn áp dụng quy định về hạn mức sử dụng đất nông nghiệp.

Sau khi nghiên cứu Văn bản số 1496/TCQLĐĐ-CSPC ngày 15/7/2021 của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên & Môi trường, bà T nhận thấy trường hợp sử dụng đất của mình thuộc trường hợp 7, đủ điều kiện để công nhận toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 12, 15 tờ bản đồ số 29 phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa. Do đó bà T đã nộp lại 2 bộ hồ sơ nhận chuyển nhượng 2 thửa đất trên vào Văn phòng đăng ký đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng theo như hướng dẫn của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên & Môi trường tại Văn bản số 1496/TCQLĐĐ-CSPC ngày 15/7/2021.

Tuy nhiên đến ngày 20/4/2022, bà T nhận được 2 Văn bản số 648/VPĐK-ĐKCG và 649/VPĐK-ĐKCG của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc không thực hiện giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, 15, tờ bản đồ số 29, lý do thửa đất được cấp giấy vượt quá hạn mức quy định của Luật đất đai.

Việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 2 thửa đất nêu trên là ngay tình hợp pháp, 2 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận đúng quy định, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực, hiện không tranh chấp. Trước đó 2 thửa đất này cũng đã chuyển nhượng cho người khác, có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai, sau đó Công ty cổ phần Coastal Living Land trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 16/01/2019. Nhưng nay bà T nhận chuyển nhượng tiếp theo từ Công ty cổ phần Coastal Living Land thì không được giải quyết toàn bộ diện tích thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận, lý do thửa đất trước đây đã cấp giấy vượt hạn mức.

Nhận thấy trong cùng một hệ thống pháp luật đất đai, nhưng việc giải quyết của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là bất nhất, lúc được lúc không, lý do không rõ ràng (2 lần chuyển nhượng trước thì được giải quyết, đến

khi bà T nhận chuyển nhượng thì không được giải quyết), không công nhận toàn bộ diện tích thửa đất bà T nhận chuyển nhượng là vi phạm pháp luật về đất đai, không thực hiện theo hướng dẫn của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên & Môi trường tại Văn bản số 1496/TCQLĐĐ-CSPC ngày 15/7/2021.

Từ những viện dẫn và chứng cứ nêu trên, nhận thấy việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành 2 Văn bản số 648/VPĐK-ĐKCG và 649/VPĐK-ĐKCG về việc không thực hiện giải quyết 2 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, 15, tờ bản đồ số 29 cho bà T là trái quy định pháp luật về đất đai, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Hủy Văn bản số 648/VPĐK-DKCG ngày 20/4/2022 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Hủy Văn bản số 649/VPĐK-ĐKCG ngày 20/4/2022 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Kim T đối với diện tích đất 33.155,4 m^2 đất nuôi trồng thủy sản tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 29 theo quy định của pháp luật và theo hướng dẫn của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1496/TCQLĐĐ-CSPC ngày 15/7/2021.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Kim T đối với 2.968,2 m^2 đất nuôi trồng thủy sản tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 29 theo quy định của pháp luật và theo hướng dẫn của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1496/TCQLĐĐ-CSPC ngày 15/7/2021.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

- Đối với việc cấp giấy lần đầu và hồ sơ chuyển nhượng thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 103645 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 13/12/2006:

Ngày 13/12/2006, ông Trần Bình Nghị được UBND thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 103645 với diện tích 93.155,4 m^2 loại đất nuôi trồng thuỷ sản. Năm 2014, ông Trần Bình Nghị chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Hoà được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bà Rịa xác nhận ngày 03/10/2014. Sau đó, ông Hoà đi thế chấp tại ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam. Do không có khả năng trả nợ nên ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam phát mãi và Công ty cổ phần Coastal Living Land trúng đấu giá khu đất trên. Đến năm 2020, Công ty cổ phần

Coastal Living Land lập hợp đồng chuyển nhượng khu đất trên cho bà Phạm Thị Kim T theo hợp đồng chuyển nhượng số 17 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim Thúy công chứng ngày 26/05/2020.

Ngày 27/05/2020, bà Phạm Thị Kim T nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ thuộc UBND thành phố Bà Rịa. Sau khi thẩm tra hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành Bà Rịa đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 103645 với nội dung chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Kim T với diện tích 60.000 m^2 đất nông nghiệp trong hạn mức. Diện tích còn lại 33.155,4 m^2 đất nông nghiệp (ngoài hạn mức phải chuyển sang thuê đất theo quy định). Đến ngày 05/6/2020, bà Phạm Thị Kim T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận số CV 356569 với diện tích 60.000 m^2 đất nuôi trồng thuỷ sản, thửa đất số 12 tờ bản đồ 29 tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa.

Sau đó, bà Phạm Thị Kim T tiếp tục nộp hồ sơ chuyển nhượng (đối với phần diện tích 33.155,4 m^2 vượt hạn mức) tại Trung tâm phục vụ hành chính công của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Qua thẩm tra hồ sơ căn cứ theo các quy định pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai nhận thấy trường hợp này không đủ điều kiện giải quyết nên đã trả hồ sơ theo văn bản số 648/VPĐK-ĐKCG ngày 20/4/2022.

- Đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng thửa 15/62.968,2 m^2 tờ bản đồ số 29:

Ông Trần Văn Hiệp sử dụng thửa 15, 24, 23 với diện tích 62968,2 m^2 tờ bản đồ số 29 phường Kim Dinh được UBND thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 266997 ngày 04/6/2007 có 60.000 m^2 trong hạn mức, 2968,2 m^2 vượt hạn mức. Nguồn gốc: Đất khai phá được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Năm 2010, ông Hiệp chuyển nhượng toàn bộ diện tích nêu trên cho ông Nguyễn Văn Trình được UBND thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận số BA 297296 ngày 21/01/2010. Từ ngày 25/01/2010 đến ngày 20/01/2015, ông Nguyễn Văn Trình ủy quyền toàn bộ diện tích cho bà Đinh Thị Kim Yến được quyền thế chấp bằng QSDĐ số BA 297296 cho Công ty TNHH Thương Mại Tân Hòa và Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT KCN Tân Thành và đã xóa nội dung đăng ký thế chấp được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Bà Rịa (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa) xác nhận tại trang 4 và trang bổ sung của Giấy chứng nhận.

Ngày 20/01/2015, ông Nguyễn Văn Trình thế chấp bằng quyền sử dụng đất số BA 297296 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đến năm 2019, tài sản trên được đấu giá để đảm bảo khoản vay; Công ty Cổ phần

Coastal Living Land (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp: 0314662195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2018; địa chỉ trụ sở chính: số 37 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, quận 2, TP Hồ Chí Minh) trúng đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 16/01/2019 tại trang 04 của Giấy chứng nhận số BA 297296 ngày 21/01/2010.

Ngày 26/05/2020, Công ty Cổ phần Coastal Living Land chuyển nhượng toàn bộ diện tích 62968,2 m^2 (có 2968,2 m^2 ngoài hạn mức) cho bà Phạm Thị Kim T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00018, quyển số 01 TP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim Thúy công chứng ngày 26/05/2020. Như vậy, Giấy chứng nhận số AK 266997 ngày 04/6/2007 được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số BA 297296 ngày 21/01/2010 đều ghi nhận cụ thể diện tích trong hạn mức là 60.000 m^2 và ngoài hạn mức 2.968,2 m^2. Theo những quy định đã viện dẫn nêu trên thì diện tích đất ngoài hạn mức phải chuyển sang thuê đất.

Sau đó, bà Phạm Thị Kim T tiếp tục nộp hồ sơ chuyển nhượng (đối với phần diện tích 2.968,2 m^2 vượt hạn mức) tại Trung tâm phục vụ hành chính công của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Qua thẩm tra hồ sơ căn cứ theo các quy định pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai nhận thấy trường hợp này không đủ điều kiện giải quyết nên đã trả hồ sơ theo văn bản số 649/VPĐK-ĐKCG ngày 20/4/2022.

- Về ý kiến cơ sở pháp lý của vụ việc:

Tại điều 70 Luật đất đai 2003 quy định: "*Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba héc ta đối với mỗi loại đất*" và Điều 97 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai năm 2003 quy định: "*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, không có tranh chấp, sử dụng đất có hiệu quả thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật Đất đai; trường hợp vượt hạn mức thì được tính thêm hạn mức quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định này; nếu vượt hạn mức đã tính thêm thì phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn mức. Tất cả các trường hợp nêu tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ".

Theo nội dung trên thì trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, không có tranh chấp, sử dụng đất hiệu quả thì được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức (theo đó đất nuôi trồng

thủy sản là 03ha), trường hợp vượt hạn mức thì được tính thêm 1 lần hạn mức nữa (đối với đất nuôi trồng thủy sản thêm 03ha); nếu vượt hạn mức đã tính thêm thì phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn mức.

Theo điều 210 Luật đất đai 2013 quy định: *"Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê theo quy định của Luật này*".

Do vậy, trường hợp của ông Trần Bình Nghị được UBND thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 103645 với diện tích 93.155,4m² loại đất nuôi trồng thuỷ sản thì có 60.000 m^2 trong hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và 33.155,4 m^2 vượt hạn mức công nhận quyền sử dụng đất. Riêng ông Trần Văn Hiệp sử dụng thửa 15, 24, 23 với diện tích 62968,2 m^2 tờ bản đồ số 29 phường Kim Dinh được UBND thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 266997 ngày 04/6/2007 có 60.000 m^2 trong hạn mức, 2968,2 m^2 vượt hạn mức. Đối chiếu với quy định của Luật đất đai thì phần diện tích trong hạn mức được công nhận thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định tại điều 166 và 167 Luật đất đai 2013 (trong đó có quyền được chuyển nhượng), đối với phần vượt hạn mức phải liên hệ UBND thành phố Bà Rịa để làm thủ tục thuê đất theo quy định (sau khi được cho thuê được thực hiện các quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 179 Luật đất đai 2013).

Theo hướng dẫn của của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1496/TCQLĐĐ-CSPC là chưa phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2003 và 2013. Do vậy, việc Văn phòng đăng ký đất đai áp dụng các quy định của pháp luật đất đai trả hồ sơ theo Văn bản số 648/VPĐK-ĐKCG và số 649/VPĐK-ĐKCG ngày 20/4/2022 là đúng quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 45/2023/HC-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023, Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Điều 168, 188, 129, 130 Luật đất đai năm 2013; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim T về việc: Hủy Văn bản số 649/VPĐK-ĐKCG ngày 20-4-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và yêu cầu buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Kim T đối với diện tích đất 2.968,2 m² đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 29 tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim T;

- Hủy Văn bản số 648/VPĐK-ĐKCG ngày 20-4-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chưa giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Kim T đối với diện tích đất 33.155,4m² đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 29 tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/5/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Huệ T2 trình bày: Trong 02 thửa đất số 12 và số 15 cùng tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa mà bà T nhận chuyển nhượng từ Công ty cổ phần Coastal Living Land thì mỗi thửa chỉ có 60.000 m^2 trong hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại vượt hạn mức công nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 210 Luật đất đai 2013, phần vượt hạn mức bà T phải liên hệ UBND thành phố Bà Rịa để làm thủ tục thuê đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bà Phạm Thị Kim T trình bày: Việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 2 thửa đất nêu trên là ngay tình hợp pháp, 2 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận đúng quy định, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực, hiện không tranh chấp. Trước đó 2 thửa đất này cũng đã chuyển nhượng cho người khác, có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai, sau đó Công ty cổ phần Coastal Living Land trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 16/01/2019. Nhưng nay bà T nhận chuyển nhượng tiếp theo từ Công ty cổ phần Coastal Living Land thì không được giải quyết toàn bộ diện tích thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận, lý do thửa đất trước đây đã cấp giấy vượt hạn mức là không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của người khởi kiện còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện vắng mặt nhưng đã có văn bản xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phạm Thị Kim T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với đến Văn bản số số 649/VPĐK – ĐKCG ngày 20-4-2022 và yêu cầu buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Kim T đối với 2968,2 m^2 đất nuôi trồng thủy sản tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 29 theo quy định của pháp luật và theo hướng dẫn của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1496/TCQLĐĐ-CSPC ngày 15/7/2021. Việc rút yêu cầu của đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm định chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện bà T đã rút nêu trên là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 27/05/2020, bà Phạm Thị Kim T nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa Công ty cổ phần Coastal Living Land và bà Phạm Thị Kim T đối với diện tích 93.155,4 m^2 thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa có được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Kim Thúy chứng thực ngày 26-5-2020 tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ thuộc UBND thành phố Bà Rịa.

Ngày 05/6/2020, bà T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 103645 với nội dung chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Kim T với diện tích 60.000m² đất nông nghiệp (trong hạn mức), diện tích còn lại 33.155,4m² đất nông nghiệp (ngoài hạn mức phải chuyển sang thuê đất theo quy định).

[2.2] Bà T không đồng ý với việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa đăng ký biến động tại nội dung: *"Diện tích đất còn lại 33.155,4 m^2 đất nông nghiệp (ngoài hạn mức phải chuyển sang thuê đất theo quy định)"* trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 103645; nên đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đối với diện tích đất còn lại 33.155,4 m^2 tới Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 20/4/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Văn bản số 648/VPĐK-ĐKCG gửi bà Phạm Thị Kim T có nội dung: "*Hồ sơ giải quyết thủ tục chuyển nhượng đất của bà T là chưa đủ điều kiện để được giải quyết đối với toàn bộ diện tích 93.155,4 m^2 đất nuôi trồng thủy sản (do có 33.155,4 m^2 phải liên hệ tới UBND cấp huyện để làm thủ tục thuê đất theo quy định và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa xác nhận tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 103645)"*.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3.1] Về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng đất:

Ngày 13/12/2006, UBND thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 103645 cho ông Trần Bình Nghị đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 29, diện tích 93.155,4m² loại đất nuôi trồng thuỷ sản.

Năm 2014, ông Trần Bình Nghị chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Hoà được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bà Rịa xác nhận ngày 03/10/2014.

Sau đó, ông Hoà thế chấp bằng quyền sử dụng đất số AG 103645 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bà Rịa xác nhận ngày 08-10-2014.

Do không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam phát mãi và Công ty cổ phần Coastal Living Land trúng đấu giá đối với toàn bộ diện tích đất 93.155,4 m^2 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận ngày 16-01-2019.

Như vậy, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 103645 thì Công ty cổ phần Coastal Living Land là người nhận chuyển nhượng hợp pháp diện tích đất 93.155,4 m^2; đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất nên được quyền chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 93.155,4 m^2 theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Ngày 26/5/2020, Công ty cổ phần Coastal Living Land ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 93.155,4 m^2 cho bà Phạm Thị Kim T; hợp đồng được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Kim Thúy chứng nhận. Đối chiếu quy định tại Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì Công ty cổ phần Coastal Living Land đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất.

[2.3.2] Về hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của bà Phạm Thị Kim T:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 130 Luật đất đai 2013 quy định: "H*ạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 của Luật này*" và tại điểm a khoản 1 Điều 129 Luật đất đai 2013 quy định *"1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau: a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long"*. Theo quy định trên, bà Phạm Thị Kim T được nhận chuyển nhượng đất nuôi trường thủy sản tối đa là 30 hec ta.

Đối chiếu với diện tích đất nuôi trồng thủy sản bà T nhận chuyển nhượng 93.155,4 m^2 thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 so với hạn mức nhận chuyển nhượng đất được quy định tại Điều 130 Luật Đất đai 2013 (30 héc ta) là nhỏ hơn rất nhiều lần, nên được xác định nằm trong hạn mức nhận chuyển nhượng.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác định bà T nhận chuyển nhượng diện tích 93.155,4 m^2 đất nuôi trồng thủy sản, trong đó xác định trong hạn mức sử dụng là diện tích 60.000 m^2 và vượt hạn mức sử dụng đất là 33.155,4 m^2 và buộc bà T phải liên hệ tới UBND cấp huyện để làm thủ tục thuê đất là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 130 Luật đất đai 2013.

Như vậy, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty cổ phần Coastal Living Land và bà Phạm Thị Kim T được ký ngày 26-5-2020 là đúng quy định của pháp luật; bà T đủ điều kiện để được đăng ký biến động đất đai (xác nhận chuyển nhượng) đối với diện tích 93.155,4 m^2 đất nuôi trồng thủy sản, mà không phải chuyển sang thuê đất.

[2.3.3] Tại Văn bản số 2812/STNMT-VPĐK ngày 17-5-2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xin ý kiến của Tổng cục Quản lý Đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường có nội dung *"Trường hợp ông A khai*

phá sử dụng đất 10 ha từ trước năm 1993. Năm 2006, ông A được UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 10 ha loại đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản (không ghi diện tích trong hay ngoài hạn mức). Năm 2014, ông A chuyển nhượng cho ông B được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện xác nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 10 ha (cập nhật trang 4). Sau đó, ông B thế chấp ngân hàng và không có khả năng trả nợ, nên ngân hàng phát mãi tài sản và 1 doanh nghiệp trúng đấu giá QSD đất được Văn phòng Đăng ký đất đai cấp tỉnh xác nhận kết quả trúng đấu giá tại trang 4 giấy chứng nhận. Năm 2020, doanh nghiệp này chuyển nhượng tiếp cho ông C, Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của cơ quan công chứng, hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng". Hỏi: *"Nay ông C lập hồ sơ đăng ký biến động, sang tên người sử dụng đất thì có xác nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 10 ha (loại đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản) như 2 lần trước, hay chỉ công nhận diện tích 6 ha, còn 4 ha phải chuyển sang thuê đất".*

Ngày 15-7-2021, Tổng cục Quản lý Đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Văn bản số 1496/TCQLĐĐ-CSPC về việc hướng dẫn áp dụng quy định về hạn mức sử dụng đất nông nghiệp gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau: *"Việc áp dụng và xác định hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân căn cứ vào quy định 130 Luật Đất đai 2013 và Điều 44 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; theo đó, trường hợp việc đấu giá quyền sử dụng đất của doanh nghiệp trúng đấu giá quyền sử dụng đất và ông C đáp ứng điều kiện theo quy định thì toàn bộ diện tích 10 ha đất được xác nhận chuyển nhượng không phải chuyển sang thuê đất"*..

Đồng thời, tại khoản 8 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 quy định *"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này"*, chỉ áp dụng cho người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, không áp dụng cho người nhận chuyển nhượng.

[2.4] Như vậy, bà Phạm Thị Kim T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 93.155,4 m^2 đất nuôi trồng thủy sản là hợp pháp, là người ngay tình; tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng đất. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai của bà Phạm Thị Kim T vì lý do buộc bà T phải liên hệ UBND cấp huyện để làm thủ tục thuê đất theo quy định đối với diện tích 33.155,4 m^2 đất nuôi trồng thủy sản là không đúng quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm hHủy Văn bản số 648/VPĐK-ĐKCG ngày 20-4-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là có căn cứ. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho rằng, giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Bình Nghị được cấp không đúng quy định pháp luật về đất đai nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã thu hồi, hay có kết luận của cơ quan Thanh tra về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Bình Nghị theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013 nên không có cơ sở chấp nhận khai nhận này cảu người bị kiện.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, bác toàn bộ kháng cáo của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí hành chính phúc thẩm: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 168, 188, 129, 130 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Bác yêu cầu kháng cáo của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 45/2023/HC-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim T về việc: Hủy Văn bản số 649/VPĐK-ĐKCG ngày 20-4-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và yêu cầu buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Kim T đối với diện tích đất 2.968,2 m² đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 29 tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim T;

- Hủy Văn bản số 648/VPĐK-ĐKCG ngày 20-4-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chưa giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Kim T đối với diện tích đất 33.155,4m² đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 29 tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

4.1 Án phí hành chính sơ thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Phạm Thị Kim T theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000728 ngày 13-01-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. **Á**n phí hành chính phúc thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006049 ngày 06/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- PPC).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Vũ Ngọc Huynh